



МАСТЕР-ПЛАН развития туристской территории "Долина Васта"

Краснодарский край, Адлерский район

ТУРИЗМ.РФ

Май 2022

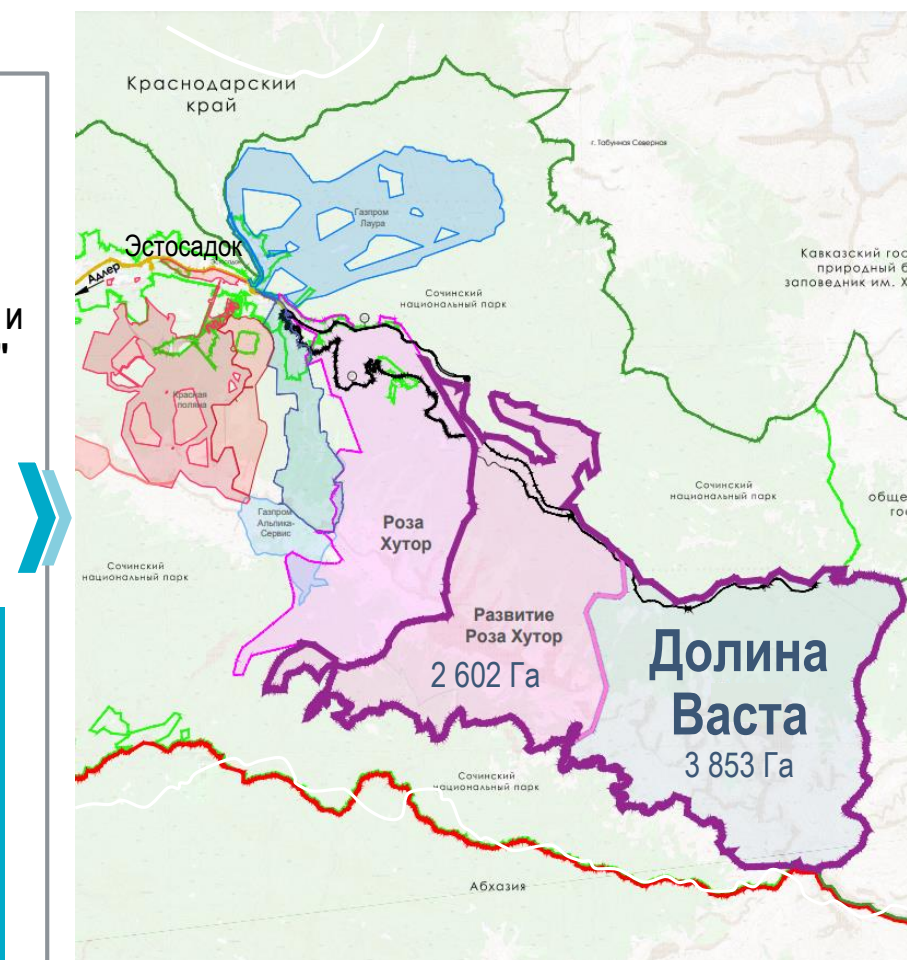
Круглогодичный, горный и бальнеологический курорт "Долина Васта" – продолжение популярного курорта "Роза Хутор"

Описание идеи и концепции проекта

- > **"Долина Васта"** – уникальный проект в горном кластере Сочи, объединяющий различные природные достопримечательности и позволяющий развивать горный, бальнеологический, горнолыжный, экологический и другие виды туризма
- > **Возможность объединения** с горнолыжной территорией курортов горного кластера Сочи и создания общей зоны катания около 300 км трасс, в т.ч. **единая зона катания** и коммерческой инфраструктуры **с курортами "Роза Хутор" и "Развитие Роза Хутор"**
- > **Горнолыжный комплекс** с 80 км горнолыжных трасс и 13 км канатных дорог
- > **Два кластера:** Западный и Центральный, включающие в себя комплексы гостиниц категории 4*, 3*, комплекс апарт-отелей и гостиницу 5*, а также коммерческую инфраструктуру, аквацентр, парковки, общежитие для персонала

Основные показатели туристской территории:

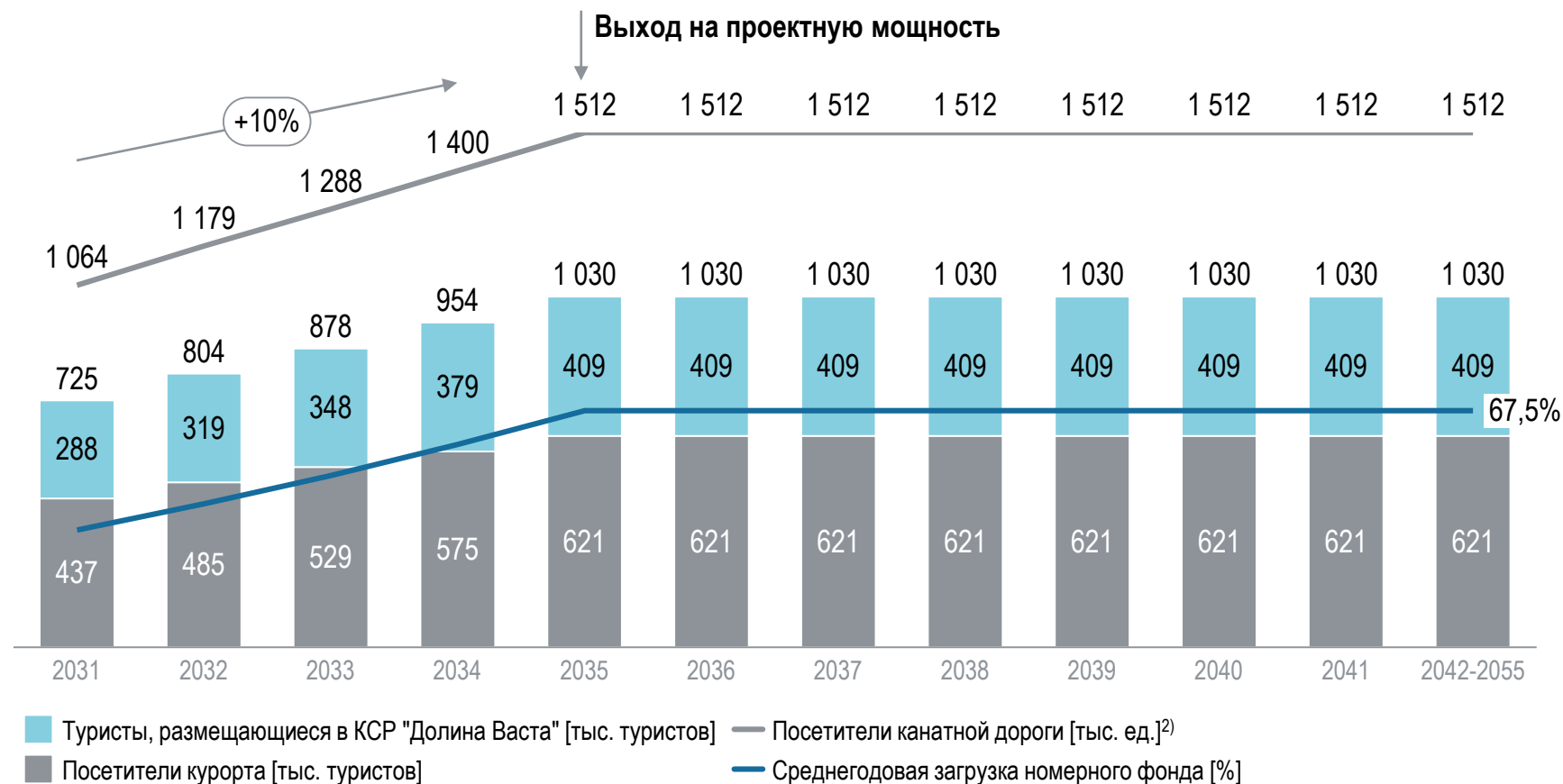
- | | |
|--|--|
| > Общая площадь 6 455 Га, в т.ч. Долина Васта 3 853 Га, Развитие РХ 2 602 Га | > Номерной фонд – 3 068 ед. |
| > Посетители канатной дороги ¹⁾ 1 512 тыс. ед./год | > Единоновременная емкость – 6 750 чел. |
| > Турпоток 1 030 тыс. чел./год | > Ср. длительность пребывания – 4 дня |
| | > Общая площадь зданий и сооружений – 339 тыс. кв. м |



1) Показатель посещаемости канатной дороги отличается от турпотока ввиду многократного количества визитов на горнолыжный курорт туристами-лыжниками

Ежегодный туристический поток на курорт Долина Васта составит более 1 млн туристов к 2035 году

Туристический поток Долина Васта 2031-2055 в посещениях¹⁾ и туристах [тыс. ед., тыс. туристов]



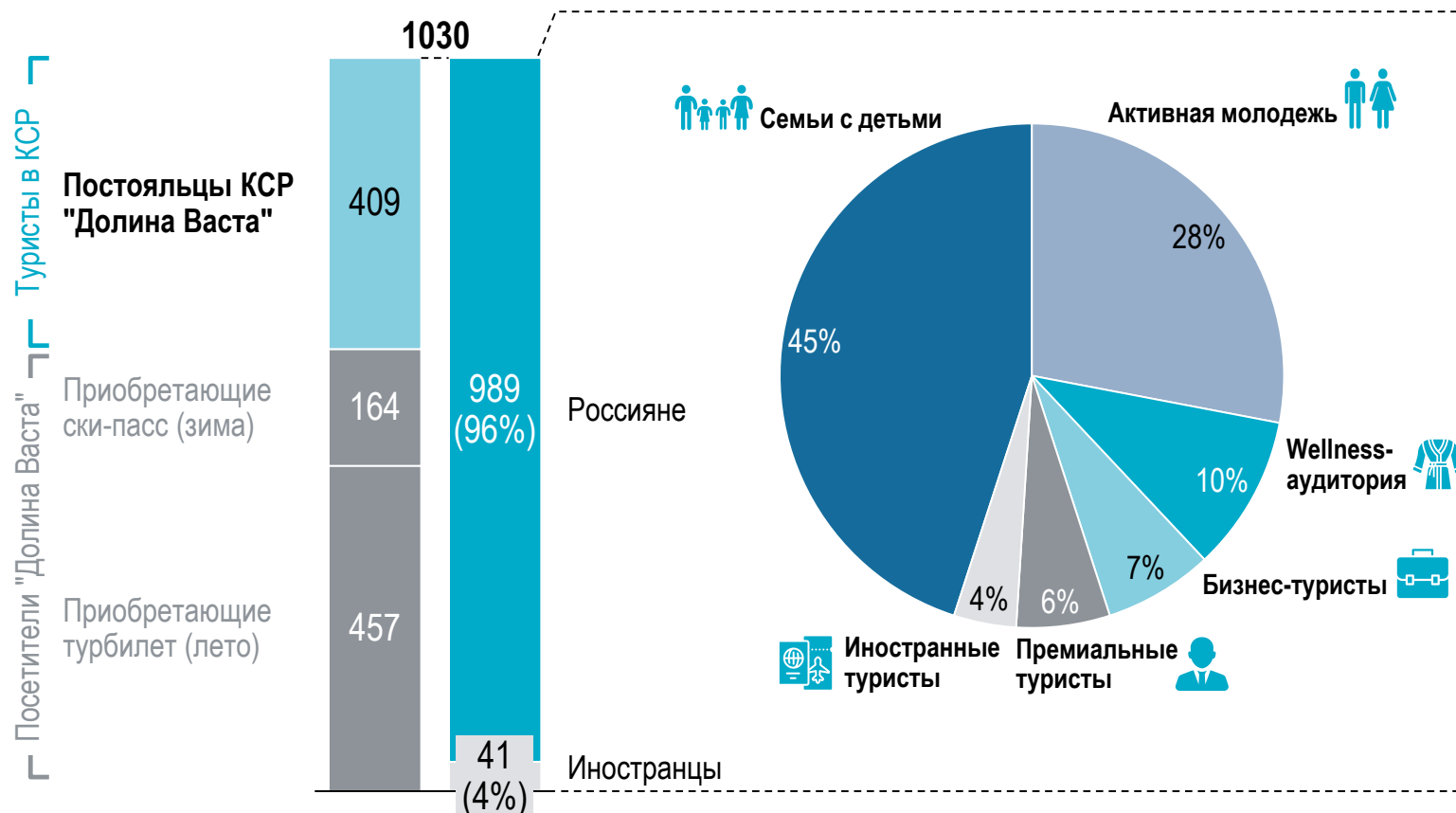
1) Количество проходов по ски-пассам и туристическим билетам на канатную дорогу горнолыжного комплекса Долина Васта

2) Количество посетителей канатной дороги превышает турпоток ввиду туристов-лыжников, среди которых на 1 туриста приходится 3 посещения горнолыжных трасс

- > Проект призван разгрузить туристический поток на действующие курорты горного кластера г. Сочи, спрос на услуги которых значительно превышает их проектные возможности
- > Загрузка горного кластера Сочи в высокий сезон (январь-февраль) оценивается около 80%
- > Территория будет характеризовать круглогодичным спросом, характерным для г. Сочи
- > Горнолыжный турпоток подтверждается долгосрочным прогнозом спроса

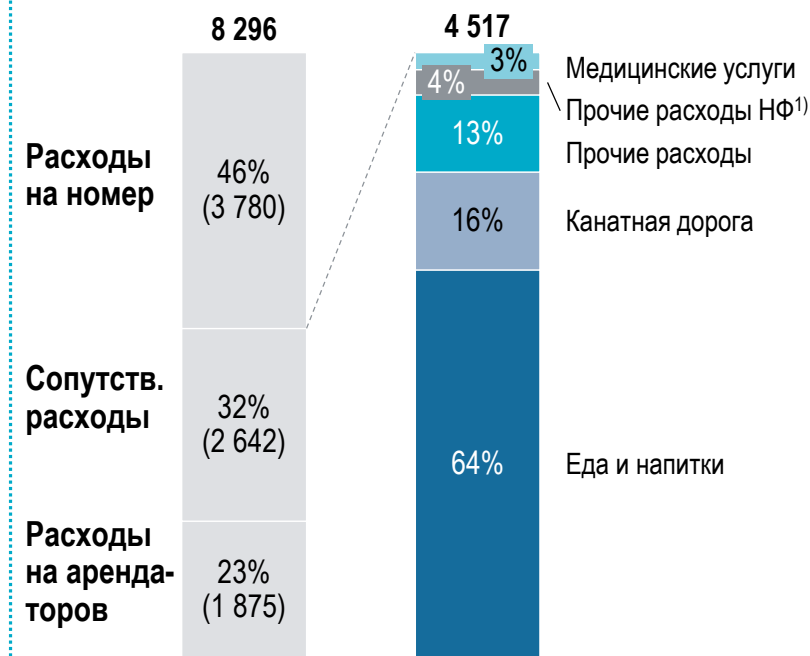
В целевой аудитории выделяется 6 основных сегментов; ключевыми группами станут семьи с детьми и активная молодежь

1 Детализация турпотока [тыс. чел./год]



2 Средний чек – 8,3 тыс. руб./день

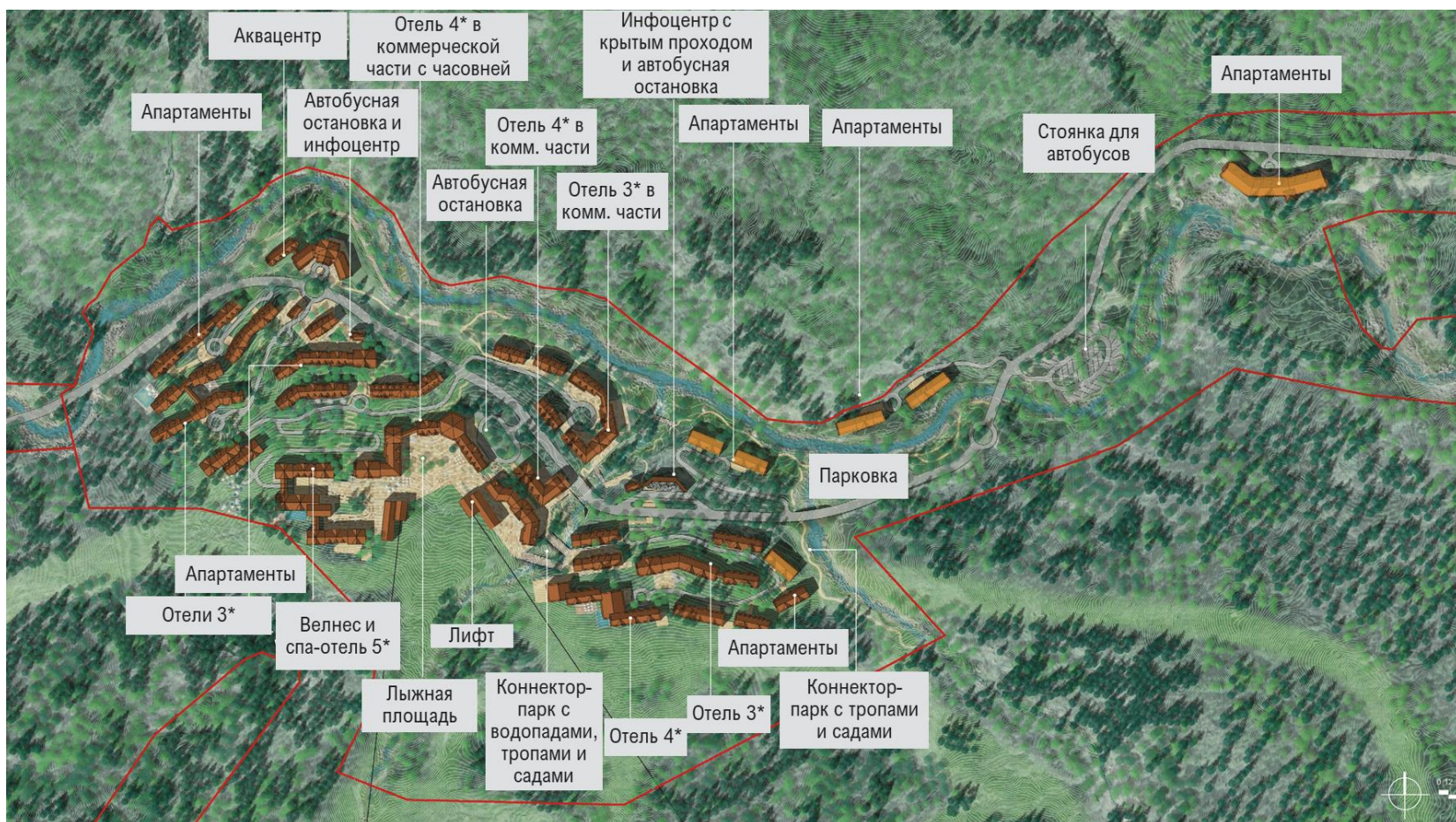
Средний чек по статьям [руб.]²⁾



- > Гостиницы – 5*, 4*, 3*
- > Средневзвешенный ADR³⁾ – 6 832 руб.
- > 2,17 человека на номер

1) Номерного фонда; 2) В номерном фонде Долина Васта 3) Средняя стоимость номера в сутки без НДС – с учетом заселения 2,17 человека в номер – 3 780 руб. на человека

Основной локацией территории станет Центральный кластер с объемом строительства в 205,1 тыс. м² и 1 960 номеров



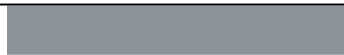
Основные показатели строительства

Суммарная площадь территории	41,6 тыс. кв. м.
Номерной фонд	1 960 номеров
Суммарный объем строительства	205,1 тыс. кв. м
Площадь объектов размещения	168,0 тыс. кв. м
Коммерческая площадь	16,1 тыс. кв. м
Прочие площади ¹⁾	21,0 тыс. кв. м

■ Апартаменты для продажи с моделью "leaseback" (297 номеров; 27,5 тыс. кв. м)

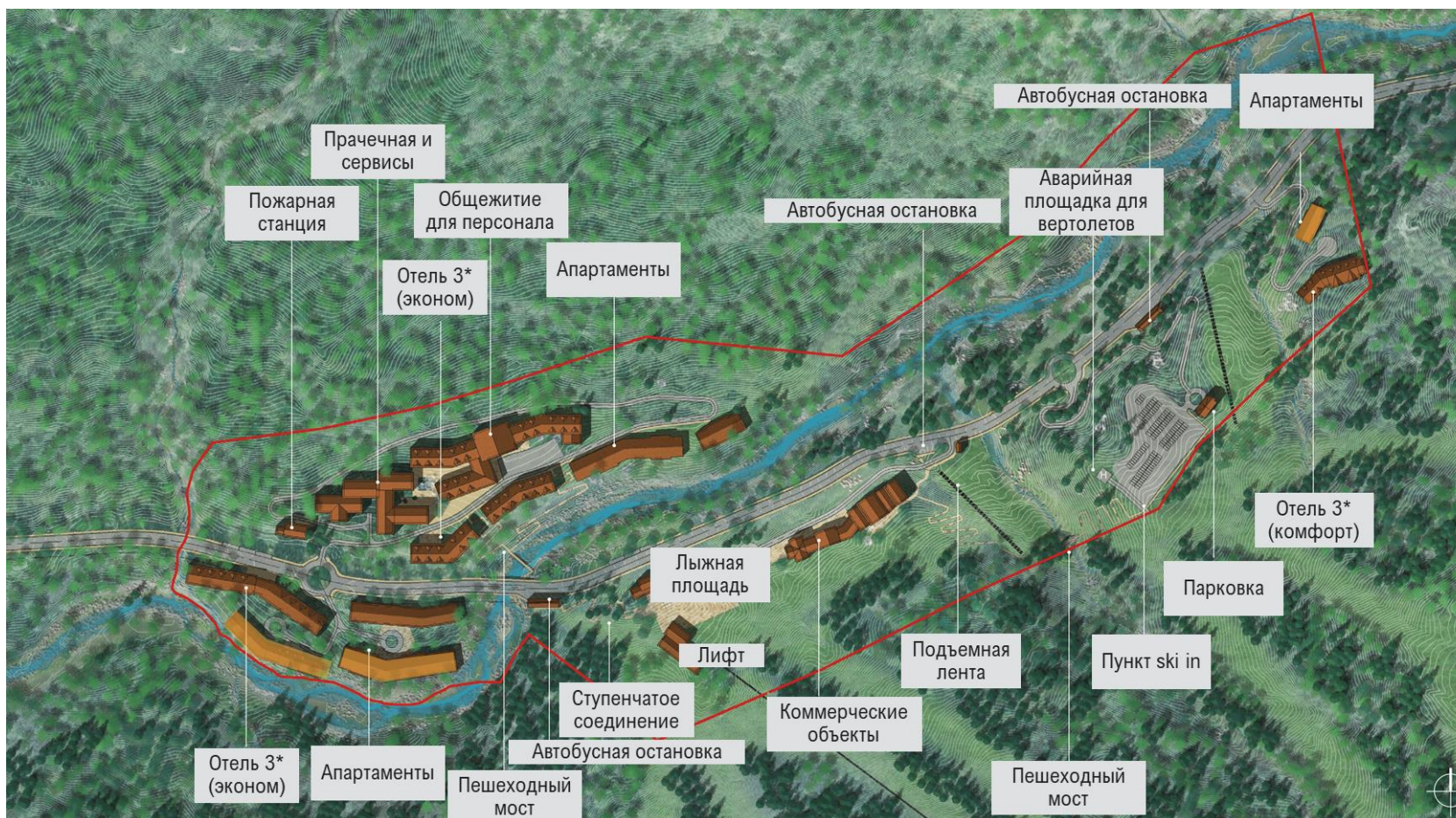
1) Площади под размещение аквацентра, информационного центра и автобусной станции

В Центральном кластере будут построены 5 основных туристических объектов совокупной стоимостью 38,5¹⁾ млрд руб.

	Велнес и спа-отель 5*	Гостиницы 4*	Гостиницы 3* (комфорт)	Апартаменты	Общественные объекты	
						
Характеристики	> 23,5 тыс. кв. м > 199 номеров	> 44,1 тыс. кв. м > 426 номеров	> 44,8 тыс. кв. м > 572 номера	> 72,5 тыс. кв. м > 763 апартаменты В том числе продажа с опцией "leaseback": > 27,5 тыс. кв. м > 297 апартаменты	> 20,3 тыс. кв. м > Аквацентр, магазины, прокаты, инфоцентры, рестораны и др.	
Стоимость [млрд руб.] ¹⁾						
						
	38,46	4,93	8,84	8,08	11,79	4,83 ²⁾
Период реализации (ПИР и СМР)	2022 - 2030 гг.	2022 - 2030 гг.	2022 - 2030 гг.	2022 - 2030 гг.	2022 - 2030 гг.	2022 - 2030 гг.

1) С учетом инфляции 2) Большая часть стоимости приходится на Аквацентр: 4,79 млрд руб.

Точкой входа на курорт Долина Васта станет Западный кластер с объемом строительства в 113,6 тыс. м² и 1 108 номеров



Основные показатели строительства

Суммарная площадь территории	36,1 тыс. кв. м.
Номерной фонд	1 108 номеров
Суммарный объем строительства	113,6 тыс. кв. м
Площадь объектов размещения	63,9 тыс. кв. м
Коммерческая площадь	12,6 тыс. кв. м
Прочие площади ¹⁾	37,1 тыс. кв. м

■ Апартаменты для продажи с моделью "leaseback" (241 номер; 20,6 тыс. кв. м)

1) Площади под размещение общежития, прачечной, офиса, административно-служебного блока, пожарной станции

Объекты Западного кластера и нового горнолыжного комплекса обойдутся в 43,4¹⁾ млрд руб.

	Гостиницы 3* (комфорт)	Гостиницы 3* (эконом)	Апартаменты	Общественные объекты	Горнолыжный комплекс (оба кластера)
Характеристики	 > 5,9 тыс. кв. м > 85 номеров	 > 29,3 тыс. кв. м > 587 номеров	 > 37,1 тыс. кв. м > 436 номеров В том числе продажа с опцией "leaseback": > 20,6 тыс. кв. м > 241 апартамент	 > 41,3 тыс. кв. м > Общежитие, инфо- центр, парковки, коммерч. инф-ра	 > 80 км трасс, 13 км канатных дорог > Прокат, магазины и др.
Стоимость [млрд руб.] ¹⁾	1,05	4,84	6,07	4,83	26,64
Период реализации (ПИР и СМР)	2022 - 2030 гг.	2022 - 2030 гг.	2022 - 2030 гг.	2022 - 2030 гг.	2022 - 2030 гг.

1) С учетом инфляции

По проекту Долина Васта утвержден архитектурный облик территории



Визуализация гостиницы 4*, горнолыжного комплекса и стрит-ритейла Центрального кластера Долина Васта



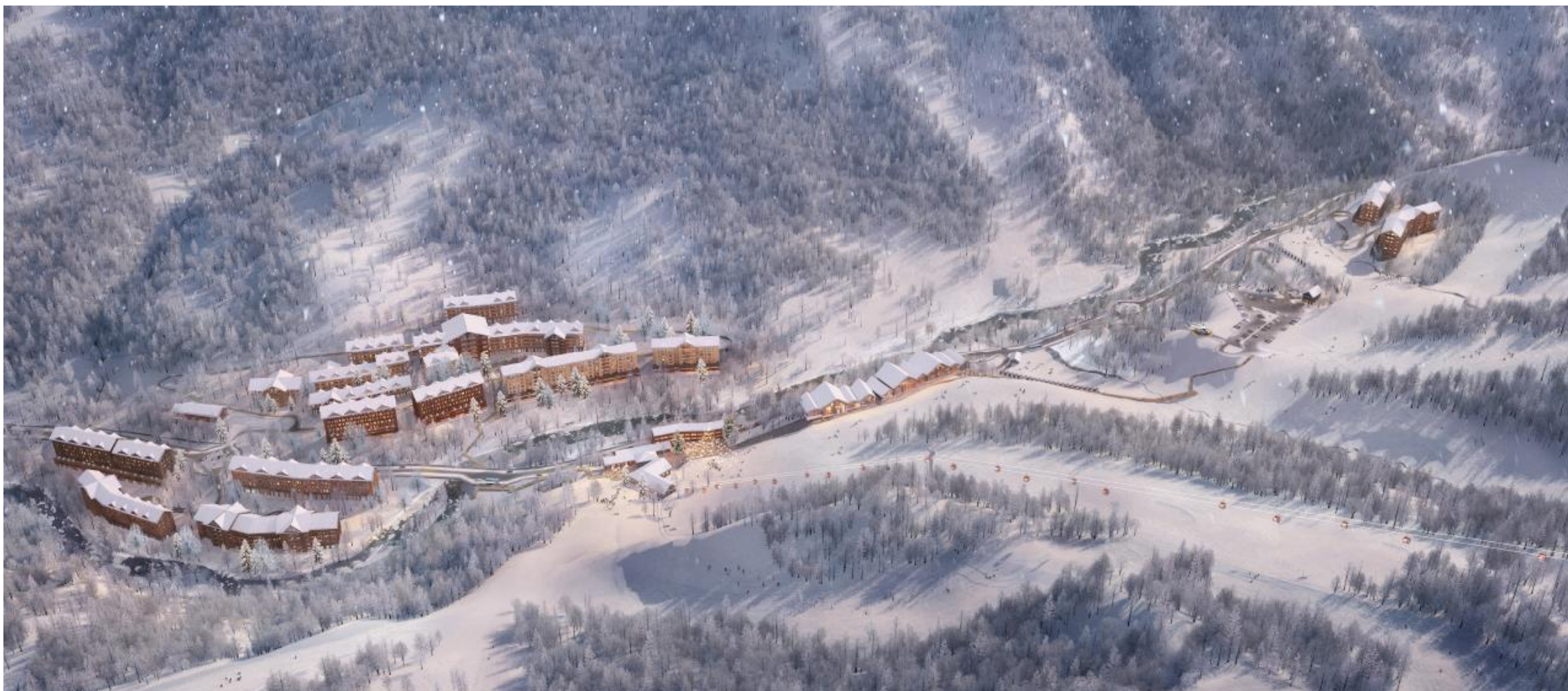
Визуализация велнесс и спа-отеля 5* Центрального кластера Долина Васта



Визуализация гостиницы 3* Центрального кластера Долина Васта



Визуализация Западного кластера Долина Васта



Визуализация горнолыжного комплекса и стрит-ритейл зоны Западного кластера Долина Васта



Визуализация гостиниц 3* и апарт-отелей Западного кластера Долина Васта



При создании курорта Долина Васта предусматривается использование лучших практик в области устойчивого развития туризма

Одна из целей проекта – соответствие "зеленым стандартам" мирового уровня:

- > **Соблюдение природоохранного законодательства**
- > Оценка воздействия на окружающую среду и **тщательный учет природных особенностей**
- > Выбор **современных, ресурсосберегающих и соответствующих** местным особенностям **технических решений**
- > **Экологический контроль** при возведении и эксплуатации инфраструктуры
- > **Снижение воздействия на окружающую среду** и выполнение мероприятий, направленных на поддержание ее качества



Проектирование ГЛК с учетом принципов устойчивого развития

Расположение горнолыжных трасс по естественным склонам выше уровня леса для минимизации земляных работ, вырубки лесов. Расположение только необходимых объектов в зоне катания – трасс, подъемников и инфраструктурных объектов



Энергоэффективный дизайн

Дизайн с учетом расположения объектов, размеров проемов, материалов, соответствующих климату. Пассивное отопление / охлаждение, установка энергосберегающего освещения и оборудования, использование возобновляемых источников энергии



Организация туристических потоков

Организация на территории курорта навигации на маршрутах, парковок и мест для отдыха, объектов, ограничивающих движение транспортных средств, содействие в создании природоохранных кордонов, систем наблюдения



Электромобили и управление транспортом

Применение электромобилей на территории курорта, установка зарядных станций различных мощностей (для электромобилей, электроавтобусов, самокатов), четко выстроенная структура управления транспортными потоками (транспортные развязки, узлы, парковки и так далее)

Для туристской территории потребуется развить дорожную сеть; новые дороги включают 18 км трасс и тоннель 300 метров



Для развития транспортной инфраструктуры курорта Долина Васта
потребуется 18,1 млрд рублей

#	Объект транспортной инфраструктуры	Проектируемая длина	Стоимость [млрд руб.]	Период реализации ¹⁾	Источник (предполагаемый)
1	Участок между станцией Роза Хутор 3S и новым будущем тоннелем	2,5 км	2,1	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
2	Новый тоннель	0,3 км	2,8	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
3 4	Участок между новым тоннелем и Долиной Васта	12 км	10,3	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
5 6	Продление 21 дороги до соединения с участком 3 - резервная транспортная связь курорта на случай возможных ЧС, обеспечения движения общественного и частного транспорта	3,4 км	2,9	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Итого			18,1		

1) Проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы

Для развития инженерной инфраструктуры курорта Долина Васта потребуется 12,6 млрд рублей

Тип объекта	Объект инженерной инфраструктуры	Перспективные характеристики	Точка подключения	Стоимость [млрд руб.]	Период реализации ¹⁾	Источник (предполагаемый)
Электроснабжение	> Подстанция 110/10кВ – 1 ед. > Распределительный пункт 10кВ – 3 ед. > Воздушные линии 21 км	29,0 мВт	ПС "Мзымта" (ДВ)	4,0	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Газоснабжение	> Реконструкция ГРПШ – 1 ед. > Газораспределительный пункт – 3 ед. > Газопровод 13 км	6 000 куб. м./ч	Существующий газопровод в районе "Горной Олимпийской деревни"	0,7	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Водоснабжение	> Хозяйственно-питьевой водопровод 17 км > Насосные станции новые - 5 ед.	3 260 куб. м./сут.	Существующий водопровод в районах "Нижней базы"	3,3	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Водоотведение	> Сеть канализации 12 км > Очистные сооружения -1 ед. > Канализационная насосная станция 7 ед.	3 260 куб. м./сут.	Новые очистные сооружения	1,4	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Телекоммуникации	> ВОЛС 39 км > Агрегационные центры – 2 ед. > Вышки радиосвязи Tetra - 6 ед.	не менее 1 Гбит/с	Сущ. агрегационные центры в районе "Нижней базы"	3,1	2023 – 2028 гг.	Минстрой РФ
Итого				12,6		

1) Проектно-изыскательские и строительно-монтажные работы

При планировании инфраструктуры необходимо учесть запросы сторонних курортов для обеспечения гармоничного развития кластера

Тип объекта	Долина Васта (3068 номеров)	Развитие Роза Хутор (+739 номеров)	Прочие курорты ¹⁾ (+~4000 номеров)
Электроснабжение	29,0 мВт	+25,9 мВт	+57,9 мВт
Газоснабжение	6 000 куб. м./ч	+2 600 куб. м./ч	н/д
Водоснабжение	3 260 куб. м./сут.	+1 550 куб. м./сут.	н/д
Водоотведение	3 260 куб. м./сут.	+1 550 куб. м./сут.	н/д
Телекоммуникации	не менее 1 Гбит/с	не менее 1 Гбит/с	не менее 1 Гбит/с

С учетом долгосрочного развития других курортов Горного кластера **вероятная потребность в финансировании** обеспечивающей инфраструктуры может составить

от 25 млрд руб.

Индикативно

1) Курорты Газпром Грушевый и Аишхо – по данным от заявителя Газпром

Новые объекты транспортной и инженерной инфраструктуры создадут основу развития других курортов горного кластера Сочи



X - планируемые инвестором курорты

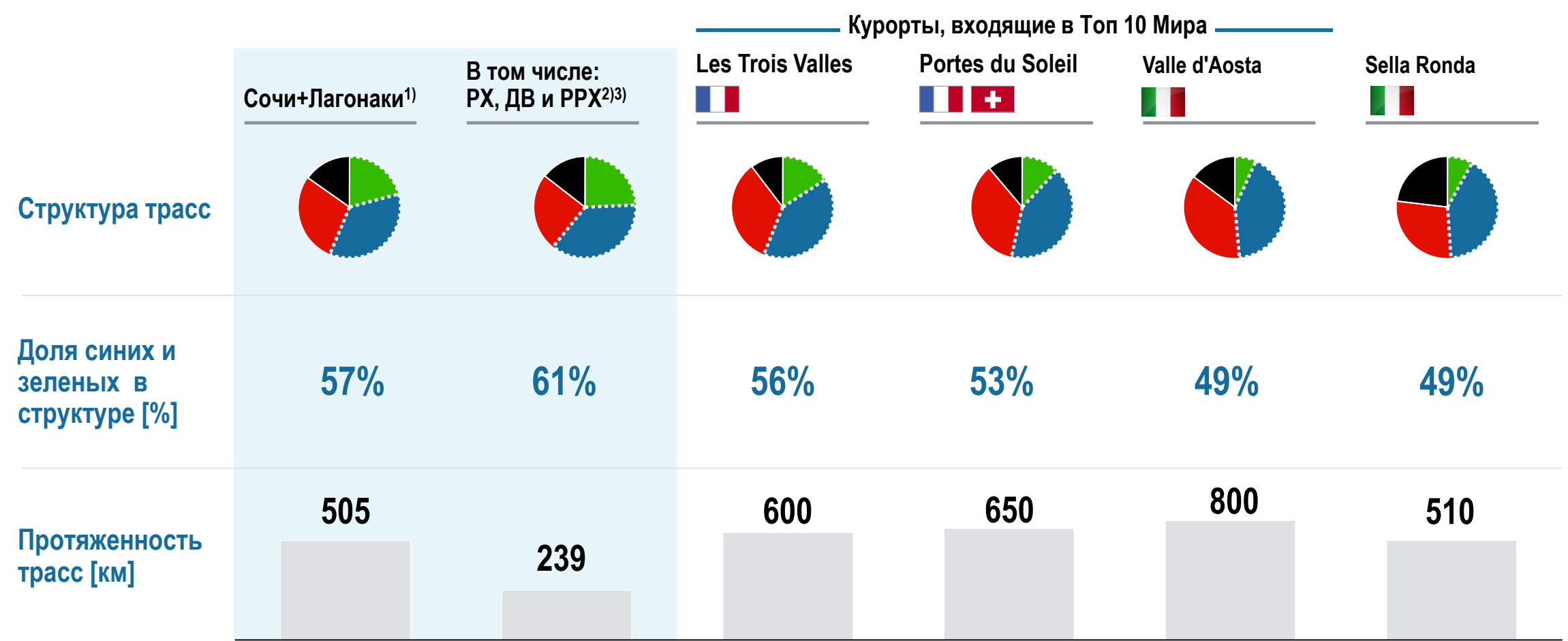
Ключевые показатели

		1 Долина Васта	2 Развитие Роза Хутор	Прочие курорты ³⁾
Турпоток, 2035	[тыс. чел.]	1 030	+ 341	+ ~600
Номерной фонд	[ед.]	3 068	+ 739	+ ~4 000
Длина трасс	[км]	80	+ 54	+ 165
Канатные дороги	[ед.]	5	+ 10	-
Эффект на ВРП ¹⁾	[млрд руб.]	1 954		-
Эффект на ВРП от 1 руб. гос. инвестиций в инфра-ру		62 ²⁾ руб. на 1 руб.		-
Отношение частных инвестиций к инвестиц. Туризм.РФ		20 ²⁾ руб. на 1 руб.		-

1) Эффект на ВРП Краснодарского края за счет роста доходов туристической и смежных отраслей от строительства магистральных объектов обеспечивающей и транспортной инфраструктуры за период с 2022 по 2055 год

2) С учетом частных инвестиций в Развитие Роза Хутор 3) Значения показателей по курортам приведены на основе информации Туризм.РФ о возможном развитии курортов Газпром

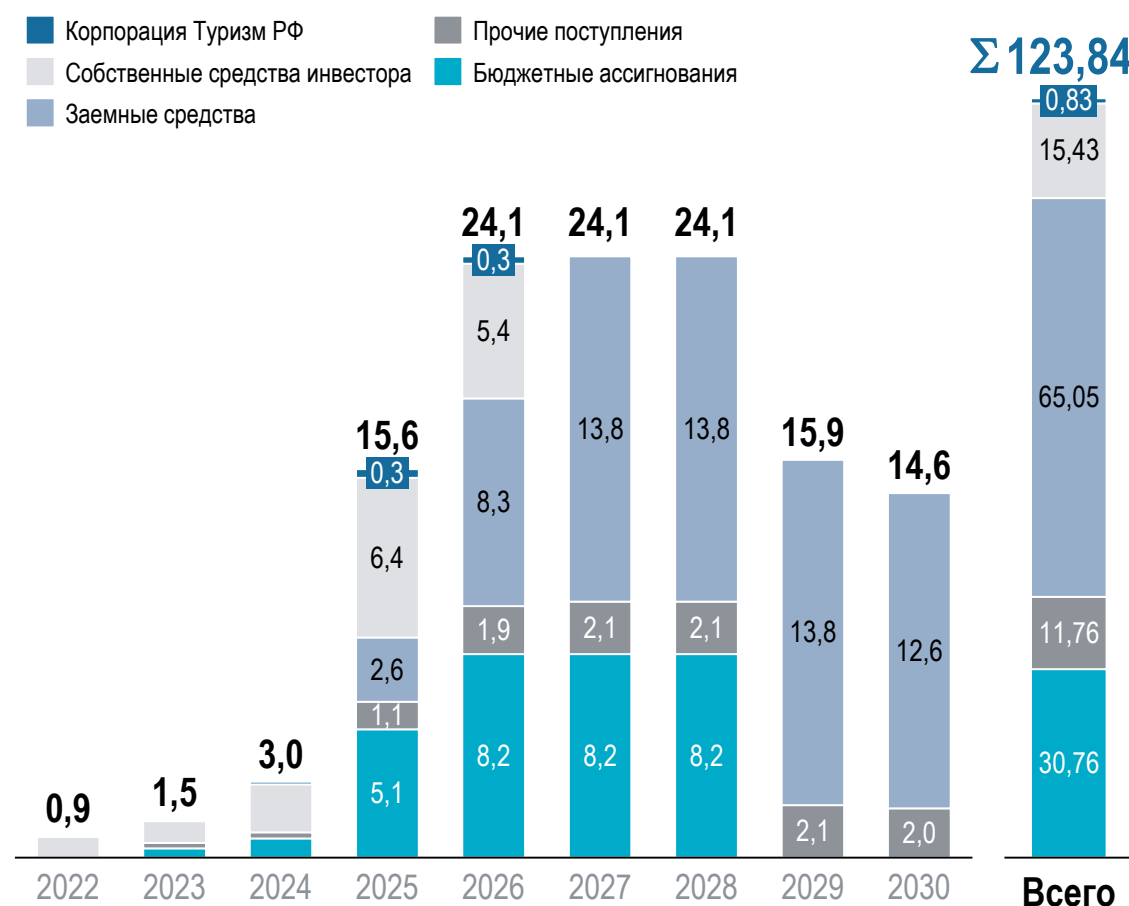
Интеграция горного кластера Сочи с курортом Лагонаки позволит к 2030 году войти в Топ-5 горнолыжных курортов мира по протяженности трасс



1) Курорты Роза Хутор, Долина Васта, развитие Роза Хутор, Красная Поляна и Газпром, развитие Газпром и Лагонаки (при условии строительства дороги Гузерипль-Красная поляна);
2) Роза Хутор, Долина Васта и развитие Роза Хутор; 3) Показатели для Долины Васта указаны индикативно, доля зеленых и синих трасс равна 60%

Общий объем капитальных затрат составит 123,84 млрд руб., включая затраты инвестора – 93,07 млрд и государства – 30,76 млрд руб.

Объем финансирования капитальных затрат¹⁾, 2022 – 2030 [млрд руб.] Структура финансирования капитальных затрат проекта



Собственные средства инвестора и средства Туризм.РФ 16,26 млрд руб.

- > Строительство туристических объектов и внутриплощадочной обеспечивающей инфраструктуры

Заемные средства 65,05 млрд руб.

- > Отношение заемных средств к собственным – 80 / 20
- > Заемные средства привлекаются в рамках льготной программы кредитования от ВЭБ.РФ под 3,5% годовых

Реинвестирование и проч. поступления 11,76 млрд руб.

- > Разница между возвратом инвестиционного НДС, выручки от продажи номеров апарт-отелей, выручки от закрытия депозитов и затрат на аренду земли, процентов и комиссий по кредитам, размещения денежных средств на депозитах

Бюджетные ассигнования 30,76 млрд руб.

- > Строительство магистральных объектов обеспечивающей инфраструктуры (газоснабжение, электроснабжение, водоотведение)
- > Строительство объектов транспортной инфраструктуры (автодорога, тоннель, мосты и мостовые переходы)

1) С учетом удорожания стоимостей строительства на основе макроэкономического прогноза Корпорации ВЭБ.РФ подготовленного в марте 2022 года

Расчетный **NPV** проекта составит 4,8 млрд руб., срок окупаемости – 15,2 лет, IRR – 12,1%

Основные показатели

NPV проекта¹⁾:

4 795 млн руб.

Простой срок окупаемости

проекта: **15,2** лет

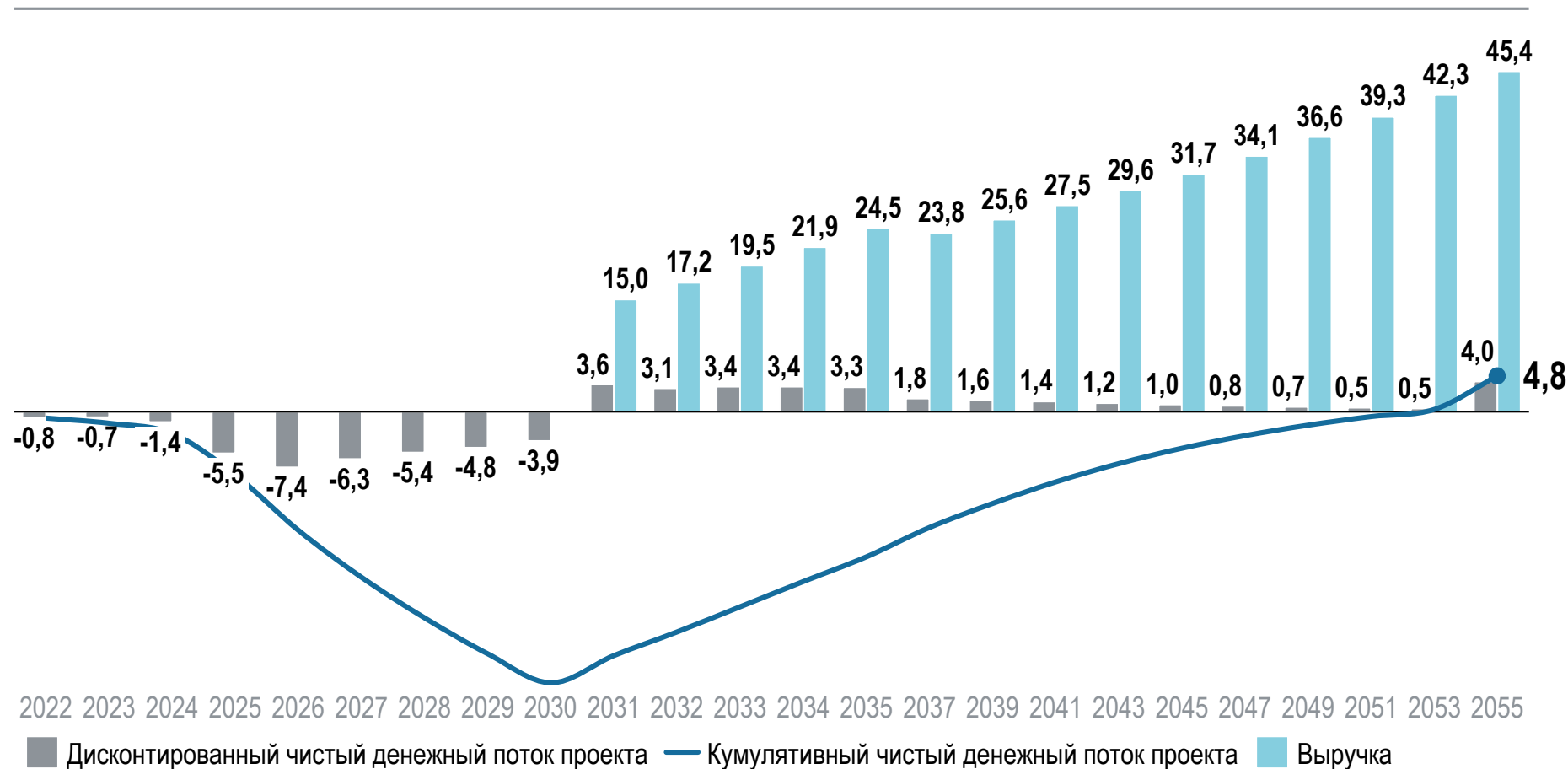
IRR проекта: **12,1%**

WACC²⁾: **11,4%**

Суммарная выручка проекта до 2055 г.:

758,6 млрд руб.

Денежные потоки по годам [млрд руб.]



1) К 2055 году с учетом ликвидационной стоимости проекта 2) Среднее значение с 2022 по 2042 год

Социально-экономический эффект курорта Долина Васта к 2055 году составит более 1,8 трлн руб.

Описание эффектов

Вклад туризма в ВРП Краснодарского края [%]

2019	2055	2055
Доля туризма в ВРП ¹⁾		С учетом мультипликативного ²⁾ эффекта
3,0%	до 4,1%	до 4,5%

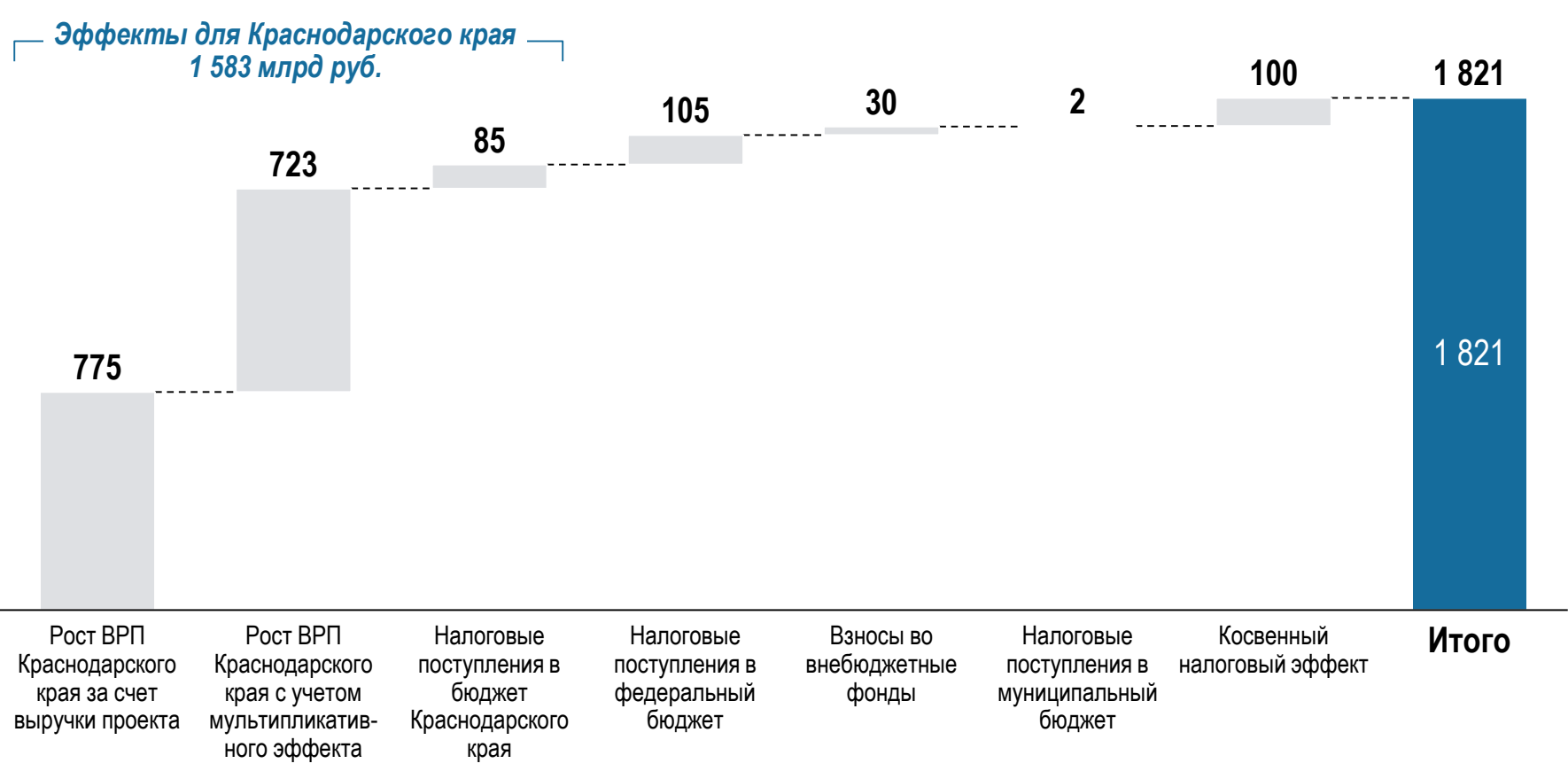
Инвестиции Долина Васта, 2022-2055 гг. [млрд руб.]³⁾

 **123,8**

Новые рабочие места в сфере туризма к 2055 г. [тыс.]

На курорте	С учетом прочих раб. мест
2,7	5,1

Совокупный социально экономический эффект Долина Васта, 2022-2055 [млрд руб.]³⁾

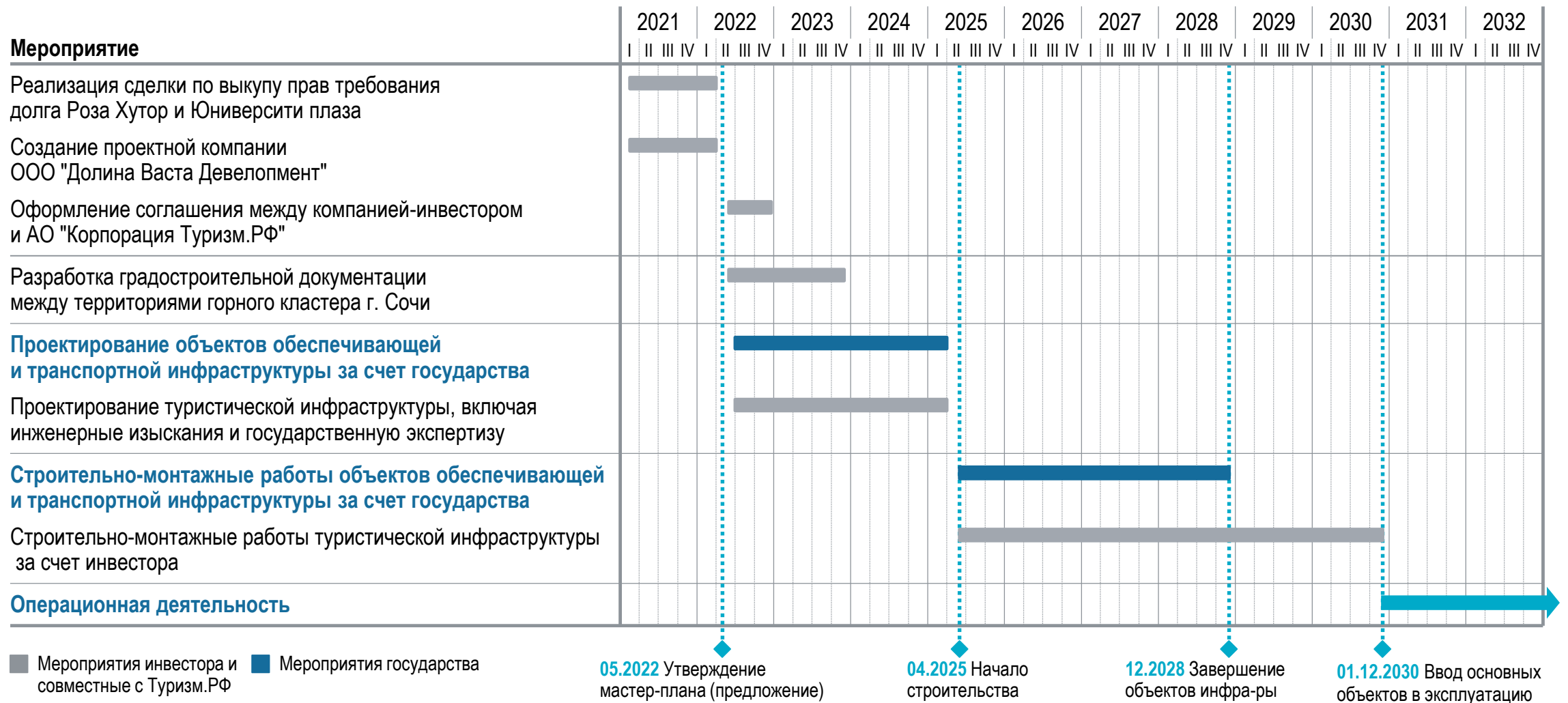


1) Проживание в КСР и сопутствующие услуги; 2) С учетом мультипликатора 0,93 ко вложениям в туристическую инфраструктуру, на основе российских и мировых экономических научных исследований, материалов отраслевых ассоциаций, в т.ч. Всемирного совета по туризму и путешествиям; 3) С учетом инфляции

В базовом сценарии финансово-экономической модели Долина Васта учтены четыре механизма господдержки

Механизм	Описание	Основание
Льгота по НДС	> Снижение ставки НДС с 20% до 0% в первые 5 лет после ввода курорта в эксплуатацию для доходов от услуг по временному размещению туристов в КСР	Федеральный закон от 26.03.2022 г. №67-ФЗ
Возмещение капитальных затрат	> Компенсация из федерального бюджета до 50% затрат инвестора на создание обеспечивающей инженерной и транспортной инфраструктуры > Компенсация происходит за счет возмещения НДС и налога на прибыль в пределах 5 лет с момента ввода курорта в эксплуатацию	Федеральный закон от 01.01.2020 г. N 69-ФЗ
Возврат инвестиционного НДС	> Возмещение 100% инвестиционного НДС, уплаченного инвестором на стадиях проектно-изыскательских и строительно-монтажных работ для туристических объектов и внутриплощадочной обеспечивающей и транспортной инфраструктуры	Статья 171 Налогового кодекса РФ
Льгота по налогу на имущество организации	> Присвоение проекту статуса "Стратегический", с соответствующим снижением ставки налога на имущество для гостиниц и горнолыжной инфраструктуры: – 99% в течение первых четырех налоговых периодов – 77% в течение пятого налогового периода – 64% в течение шестого налогового периода – 50% в течение седьмого налогового периода	Закон Краснодарского края от 26 ноября 2003 г. N 620-КЗ

Реализация проекта займет 8 лет с вводом в эксплуатацию в четвертом квартале 2030 года



ТУРИЗМ.РФ